

Associação dos Inquilinos e Condóminos do Norte de Portugal

- **AS NOVAS ALTERAÇÕES LEGISLATIVAS - Projecto Lei N° 155/XIII**
Altera o RJOPA – DL N° 157/2006 (Regime jurídico de obras em prédios arrendados);
- **NRAU(LEI N.º 6/2006);**
- **ESTABELECE O REGIME DE RECONHECIMENTO E PROTEÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS E ENTIDADES DE INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL OU SOCIAL LOCAL**

OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS

RJOPA (regime jurídico de obras prédios arrendados Decreto-Lei n.º 157/2006)

Alterações legislativas :

Projeto- lei nº 155/XIII

Projeto- lei nº310/XIII

• **Introdução**

- Perspectiva-se alterações ao RJOPA , bem como um novo regime de reconhecimento e proteção dos estabelecimentos e entidades de interesse histórico e cultural ou social local, alterações essas que visam minimizar os estragos efetuados pela reforma de 2012, designadamente:
- **1. A precarização do direito à habitação** (de famílias já carenciadas)
- **2. O Agravamento das condições de vida das famílias;**
- **3. O encerramento de inúmeros estabelecimentos comerciais;**
- **4. Agravamento das dificuldades das centenas de coletividades**

Proposta da AICNP

Cabe ao estado corrigir as desconformidades da atual legislação, designadamente estabelecendo :

- Um quadro normativo que promova e proteja de forma equilibrada o direito à habitação, por um lado, a reabilitação e o mercado de arrendamento por outro;
- Protegendo o comércio tradicional e todas as “microentidades”;
- Apoiando às economias locais (evitando encerramentos de colectividades);
- Executando coercivamente ou impondo aos senhorios a realização de obras de conservação dos prédios arrendados;

OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS

RJOPA (regime jurídico de obras prédios arrendados Decreto-Lei n.º 157/2006)

Na atual legislação (art. 1101º e 1103º do cc e art. 6º do RJOPA (DL 157/2006)

Denúncia do contrato é o mecanismo mais expedito e utilizado para fazer operar despejos de arrendatários habitacionais e não habitacionais;

As alterações, recentemente aprovadas não resolvem os problemas dos arrendatários habitacionais e não habitacionais;

As novidades da recente legislação:

1. Clarificou o Conceito

(obras de reconstrução alteração e ampliação tal como são definidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).

2. Reduziu o controle da sua efetiva realização - ao substituir a exigência do alvará de obra pelo comprovativo de deferimento do controle prévio ;

Proposta da AICNP

1. Reposição da obrigatoriedade da exibição do alvará (cópia) aquando da confirmação da denúncia;
2. Certificação pela entidade administrativa de que a obra em causa é de remodelação e restauro profundo;

OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS

RJOPA (regime jurídico de obras prédios arrendados Decreto-Lei n.º 157/2006)

Recente alteração Legislativa

- **Forma da denúncia:** manteve a carta registada com AR ou NJA;
- **Prazo- 6 meses** (1ª comunicação) + 60 dias para a entrega após a confirmação) :
- **Regime excepcional para :**
- Lojas históricas, estabelecimentos ou entidades de reconhecido interesse histórico e cultural ou social local – definidas pela CM, ouvida a Junta de freguesia;

Proposta da AICNP

- **Forma: via judicial: acção de despejo** a única forma de garantir os direitos do arrendatário e controlar as situações de abuso , bem como a forma de resolver num único processo os diversos assuntos que se relacionam : despejo / direito a benfeitorias;
- **Prazo : Alongamento do pré aviso – 1 ano** (em vez dos atuais 6 meses);
- **Regime excepcional** (i. é, excluir do âmbito da denúncia aplicando a suspensão do contrato):
- Os contratos das lojas históricas e estabelecim...
- Todas as “microempresa” titulares de contratos anteriores a 1995 (definida art. 51º do NRAU);
- Suspensão do contrato para os habitacionais anteriores a 1990 (i.é garantindo o realojamento no prédio)

OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS

RJOPA (regime jurídico de obras prédios arrendados Decreto-Lei n.º 157/2006)

Recente alteração Legislativa

- **Direitos e garantias dos arrendatários:**
- **O realojamento** - só está previsto para arrendatários habitacionais idosos (idade superior a 65 anos) e deficientes com grau comprovado = ou sup a 60%;
- **Indemnização** = a 2anos de renda calculada pelo VPT (1/15)

Proposta da AICNP

- **Garantir o Realojamento**
 - Garantir o realojamento dos arrendatários titulares de contratos habitacionais anteriores a 1990 (sejam ou não deficientes ou ainda não tenham 65 anos);
 - **NB:** Na lei nº6/2006 – o realojamento estava garantido aos arrendatários habitacionais e não habitacionais com contratos anteriores a 1990 e 1995, respetivamente
- **Indemnização : 5 anos** de rendas calculada pelo VPT (1/15) (relembro que no relatório final da Comissão de Monitorização houve consenso alargado a várias entidades em fixar a indemnização em 3 anos)
 - **NB:** Na anterior legislação (2088/1951 vigente até à lei nº6/2006) previa-se um indemnização por cada ano de vigência do contrato **até ao limite de 20 anos**

OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS
RJOPA (regime jurídico de obras prédios arrendados Decreto-Lei n.º
157/2006)

Alterações legislativas

- **A instrução do requerimento de controlo prévio urbanístico** passa a ser necessário indicar, para além dos demais elementos previstos na lei, **o orçamento total da intervenção a realizar, «incluindo estimativa do custo total da operação urbanística», e a caderneta predial para aferir o VPT do locado.**

OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS

RJOPA (regime jurídico de obras prédios arrendados Decreto-Lei n.º 157/2006)

Alterações legislativas

- Ao arrendatário é dada a possibilidade de acompanhar todo o processo de licenciamento, podendo consultá-lo ou pedir a emissão de certidão do mesmo, devendo os órgãos camarários competentes assegurar o acesso ao processo no «prazo improrrogável de 10 dias».
- **Nos casos de realojamento, este é garantido por três anos** (mais um ano do que o anteriormente previsto).

OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS

RJOPA (regime jurídico de obras prédios arrendados Decreto-Lei n.º
157/2006)

Conclusões:

- **A INDEMNIZAÇÃO POR OBRAS: O aumento (pouco significativo) da indemnização ;**
- Não acautela a forma do arrendatário ser ressarcido das benfeitorias realizadas;
- O Realojamento deveria ser a regra e não a exceção;
- Ausência dum quadro normativo que imponha **obras de conservação /ao contrário** a lei continua a **premiar os senhorios dos prédios arrendados que não zelaram pelo seu património;**

OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS

RJOPA (regime jurídico de obras prédios arrendados Decreto-Lei n.º 157/2006)

- Alterações legislativas

- **Transmissão do direito à ocupação**

Se após o realojamento se verificar o óbito do arrendatário, o arrendamento não caduca como até aqui sucedia, aplicando-se a estes casos o regime geral da transmissão ao cônjuge, unido de facto, ascendentes e descendentes com residência no locado.

- **Prazo da desocupação**

Após a confirmação da denúncia pelo senhorio, o arrendatário passa a ter mais tempo para desocupar o locado, dispondo para o efeito de um **prazo de 60 dias**.

OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS

RJOPA (regime jurídico de obras prédios arrendados Decreto-Lei n.º 157/2006)

- Na alteração legislativa

- **Momento do pagamento**

A indemnização devida pelo senhorio deixa de ser integralmente satisfeita no momento da entrega do locado e passa a ser paga «50% após a confirmação da denúncia e o restante no ato da entrega do locado», sob pena de ineficácia da denúncia.

- **Direito de preferência:**

Se, após a denúncia para obras ou demolição, o prédio voltar a ser arrendado, o inquilino que tiver desocupado o locado terá direito de preferência no arrendamento durante um período de dois anos a contar da cessação do contrato.

OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS

RJOPA (regime jurídico de obras prédios arrendados Decreto-Lei n.º 157/2006)

A intervenção do Governo português no mercado da habitação em Portugal deveria ter como objetivos:

1. *O acesso das famílias à habitação arrendada em condições dignas e conseqüente dinamização do mercado do arrendamento;*
 2. *Promover a mobilidade laboral;*
 3. *Melhorar a qualidade das habitações, aproveitamento melhor das casas existentes;*
 4. *Reduzir os incentivos de endividamento.*
 5. *Requalificação e revitalização das cidades;*
-
1. *Promover a verdadeira reabilitação urbana;*
 2. *Dinamização das atividades económicas associadas ao setor da construção;*

OBRAS EM PRÉDIOS ARRENDADOS

RJOPA (regime jurídico de obras prédios arrendados Decreto- Lei n.º 157/2006)

A AICNP entende adequada e justa qualquer intervenção do estado no sentido de corrigir as desconformidades da atual legislação em matéria de proteção e garantia do direito à habitação no que se refere aos agregados familiares mais carenciados, fazendo jus à norma do art.62º da Constituição da República Portuguesa que prevê:

“todos os portugueses têm direito a uma habitação adequada em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e reserva familiar”